



PERIZIA TECNICA
1

Individuazione del più probabile valore di mercato di due unità immobiliari con pertinenze situate nel comune di Coreglia Antelminelli (Lu) in Località Ceranova strada per Coreglia, immobile distinto al NCEU del Comune di Coreglia Antelminelli al foglio 26 - part.IIa 945 - sub 3 sub 11 (A2) sub 7 (C6) e foglio 26 particella 946 sub 3 sub 11(A2) sub 7(C6).

Premessa

La sottoscritta Arch. Paola Carboni, residente in Viale Colombo 43- 85042 Lagonegro (PZ), iscritta all'ordine degli Architetti Conservatori e Paesaggisti della provincia di Potenza al n°1003, ricevuto incarico dall'avv. Lucia Marchetti Commissario Liquidatore della società cooperativa Domus Nova di valutare i beni immobili siti in Coreglia Antelminelli espletate le ricerche del caso e dopo sopralluogo avvenuto in data 20/05/2013 relazione quanto segue

Relazione

A. Oggetto della stima

Oggetto della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato di due unità immobiliari con pertinenze nel Comune di Coreglia Alteminielli in località Ceranova

B. Criterio di stima

Per valutare i beni verranno impiegati due diversi metodi di stima: il metodo sintetico comparativo ed il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi. I due valori così generati, mediati fra loro, ci condurranno al valore finale.

C. Notizie di carattere generale

C.1 Ubicazione del bene

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nel piccolo borgo medioevale di Coreglia Antelminelli che dista circa 38 Km da Lucca. Il paese è raggiungibile tramite la Strada Statale 445 che innestandosi direttamente nella SS12 conduce direttamente al capoluogo di provincia. Gli edifici si trovano su un terrazzamento raggiungibile tramite una strada regolarmente asfaltata che segue il declivio del banco pietroso su cui è arroccato il centro storico.

C.2 Analisi Catastale dei beni

Gli appartamenti ed i garage risultano catastalmente intestati alla società cooperativa Domus Nova e sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano come segue:

Unità Immobiliare A - NCEU Comune di Coreglia Antelminelli:

- foglio 26 part.945 sub 3- Categoria A2 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – Rendita 291,51 €
- foglio 26 part. 945 sub 7 – Categoria C6 – classe 4 – consistenza 21 mq – Rendita 59,64 €
- foglio 26 part. 945 sub 11 – unità comune ai sub 3 e 7

Unità Immobiliare A - NCEU Comune di Coreglia Alteminielli:

- foglio 26 part.946 sub 3- Categoria A2 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – Rendita 291,51 €
- foglio 26 part. 946 sub 7 – Categoria C6 – classe 4 – consistenza 21 mq – Rendita 59,64 €
- foglio 26 part. 946 sub 11 – unità comune ai sub 3 e 7

Le planimetrie catastali depositate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio il 13/03/2008 rappresentano gli spazi così come realizzati, fatta eccezione per un vano di circa 13 mq presente in entrambi gli immobili, al grezzo, posizionato alle spalle dei garage. Questi volumi, completamente interrati, sono intercapedini create per impedire che l'umidità del terrapieno penetri nei box auto, questo vano avrebbe dovuto essere inaccessibile, mentre ad oggi risulta raggiungibile grazie ad un varco nella parete di confine con i garage. Il subalterno 11 in entrambi gli immobili individua l'area di giardino afferente all'appartamento e l'area di manovra antistante il garage (vedi elaborato planimetrico allegato) e sebbene sia stato classificato catastalmente come bene comune non censibile dovrà necessariamente essere ceduto come area di pertinenza ai sub 3 e 7.



C.3 Provenienza dei Beni (Allegato 7 – Note di Trascrizione)

L'intervento immobiliare realizzato dalla coop Domus Nova è stato eseguito sui terreni acquistati dal Comune di Coreglia Antelminelli tramite due atti di compravendita; il primo è stato stipulato dal Notaio Francesco De Stefano in data 17/05/2005 RE 24748/7214 trascritto presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Lucca al Registro particolare n° 5674 del 23/05/2005 ed ha ad oggetto i terreni censiti al foglio 26 part.lla 823-834-816-828, il secondo è stato stipulato dallo stesso Notaio il giorno 06/02/2008 Rep 29478/10203, trascritto presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Lucca al Registro particolare n° 1691 il giorno 12/02/2008 e riguarda i terreni censiti al foglio 26 part.lla 824-827-833-929-933-934-939-818-829. La parte di terreno censita al foglio 26 particella 823 è stata oggetto di un ulteriore atto ricognitivo stipulato il giorno 06/03/2008 RE 1443 con il quale il Comune di Coreglia riconosceva alla coop Domus Nova il diritto di proprietà della suddetta particella, questo atto è stato trascritto presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Lucca al Registro particolare n° 2592 del 07/03/2008

Dalle visure catastali storiche si evince che la part.lla 945 ove sorge la prima palazzina deriva dalla soppressione delle part. 829 (acquistata con atto del Febbraio 2008)- 828 (acquistata con atto del 2005)- 818 (acquistata con atto del Febbraio 2008), mentre la part.lla 946 deriva dalla soppressione della particella 824 (acquistata con atto del Febbraio 2008) - 827(acquistata con atto del Febbraio 2008) - 833(acquistata con atto del Febbraio 2008) -929(acquistata con atto del Febbraio 2008)-933(acquistata con atto del Febbraio 2008)-934(acquistata con atto del Febbraio 2008)-939(acquistata con atto del Febbraio 2008) - 816(acquistata con atto del 2005)-834 (acquistata con atto del 2005) -823(acquistata con atto del 2005)

D. Descrizione e consistenza degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di compravendita si trovano all'interno di un complesso residenziale composto da 8 case schiera, quattro per ogni edificio costruite con struttura a travi e pilastri in cemento armato e tetto spiovente a falde, le facciate sono intonacate con malte tradizionali e dipinte. L'immobile denominato A (vedi paragrafo C.2) è costituito da un garage al piano seminterrato, soggiorno, bagno e cucina con accesso al giardino privato al piano terra/ primo, da una camera da letto con balcone e wc al piano primo. L'Alloggio B è costituito da un garage al piano seminterrato, soggiorno, wc e cucina con accesso al giardino privato al piano terra/ primo, una camera da letto con balcone ed un piccolo studiolo al piano primo.

Ad entrambe le unità si accede tramite una scala esterna con ballatoio.

D.1 Finiture e stato di manutenzione di manutenzione

I rivestimenti degli appartamenti sono tutti in ceramica dai colori tenui, i muri sono tinteggiati a doppia mano di bianco, i battiscopa in legno sono stati montati solo nell'unità A (part.945), gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro a vetrocamera e sistemi di oscuramento con persiane alla romana, i portoncini blindati di accesso sono in laminato, mancano tutte le porte interne. L'impianto elettrico è completo, mentre per quanto riguarda l'impianto idrico mancano i sanitari, entrambi gli alloggi sono termoautonomi, ma i termosifoni e la caldaia non sono stati montati, allo stesso modo non è presente la ringhiera sulla rampa di scale che collega i piani seminterrati con il piano primo. Gli intonaci esterni sono in un discreto stato di manutenzione, tranne per lievi scrostamenti in corrispondenza delle parti relative ai bocchettoni di smaltimento delle acque piovane dei balconi. Il rivestimento in pietra e la ringhiera della scala di accesso dell'immobile B (part. 946) non è presente con conseguente ammaloramento della malta di rivestimento della rampa

E. Titoli Urbanistici

Il complesso di case a schiera di cui fanno parte le unità immobiliari stimate sono state costruite a partire dal 2005, l'unità Immobiliare denominata A fa parte del lotto 2 edificato tramite Permesso di costruire n°1909 del 5 Ottobre 2005 e successiva variante n° 2121 del 15 Febbraio 2008, la fine lavori è stata dichiarata in

data 16/04/2008, l'unica difformità rilevata in fase di sopralluogo riguarda l'intercapedine confinante con il garage che avrebbe dovuto essere priva di accesso, completamente murata e quindi inutilizzabile; l'unità Immobiliare denominata B fa parte del lotto 1 edificato tramite Permesso di costruire n°1908 del 5 Ottobre 2005 e successiva variante n° 2120 del 15 Febbraio 2008, la fine lavori è stata dichiarata in data 16/04/2008, anche in questo caso l'unica difformità rilevata in fase di sopralluogo riguarda l'intercapedine confinante con il garage che non è rappresentato né in planimetria catastale né sugli elaborati progettuali depositati in comune, come per l'immobile A, questo spazio avrebbe dovuto essere inaccessibile. Entrambi i vani sono privi di finiture ed impianti, per ripristinare la conformità urbanistica e catastale basterebbe chiudere i due varchi esistenti.

F. Utilizzazione

L'immobile è libero da vincoli derivanti da contratti di affitto.

G. Calcolo della Consistenza

La superficie Commerciale dell'immobile è stata calcolata misurando la SIL, Superficie interna Lorda, cioè l'area compresa all'interno dei muri di perimetro comprensiva delle tramezzature, i dati ricavati sono stati combinati con dei coefficienti di utilizzazione in base al reale sfruttamento dello spazio.

Unità Immobiliare A

Appartamento foglio 26 part.IIa 945 sub 3 sub 7 sub 11			
Superficie	SIL	coeff. Destinazione	Superficie Virtuale (mq)
garage (sub 7)	25	0,5	12,5
Appartamento PT	40	1	40
balcone	8,67	0,25	2,17
scale	7,15	0,1	0,72
Appartamento P1	28,52	1	28,52
balcone	6,36	0,25	1,59
Giardino	58,23	0,1	5,82
corte esclusiva	29,75	0,05	1,49
Totale		TOTALE	80,30

La superficie Commerciale alla base della stima di valore è pari ad 80 mq

Unità Immobiliare B

Appartamento foglio 26 part.IIa 946 sub 3 sub 7 sub 11			
Superficie	SIL	coeff. Destinazione	Superficie Virtuale (mq)
garage (sub 7)	25	0,5	12,5
Appartamento PT	40	1	40
balcone	8,67	0,25	2,17
scale	7,15	0,1	0,72
Appartamento P1	28,52	1	28,52
balcone	6,36	0,25	1,59
Giardino	60,77	0,1	6,08

DIN
 CH
 NIF
 ES A
 ONC
 ENCI
 P
 CAR
 CH



4

corte esclusiva	30,8	0,05	1,54
Totale		TOTALE	80,61

La superficie Commerciale alla base della stima di valore è pari ad 80 mq

H. Valutazione

Come già espresso al paragrafo B, per valutare il più probabile valore di mercato dell'appartamento si utilizzeranno due diversi metodi di stima, in relazione a quella che è la condizione attuale degli immobili. Il metodo sintetico comparativo ne analizzerà l'appetibilità, confrontandola con alloggi simili compravenduti nella stessa zona. Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi valuterà invece la situazione dell'investitore che potrà acquistare il bene traendo reddito dall'affitto, da questo guadagno attraverso un tasso di capitalizzazione r si determinerà il più probabile valore di mercato

Per entrambe le stime i valori medi di partenza saranno quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2013.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2
Provincia: LUCCA
Comune: COREGLIA ANTELMINELLI
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO -S. ROCCO -
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1550	L	3,6	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1250	L	2,9	3,4	N



Box	NORMALE	320	450	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2000	L

Il valore di mercato medio puro preso come base di riferimento per il metodo di stima sintetico comparativo e per il calcolo del tasso di capitalizzazione è quello massimo, in relazione all'anno di costruzione dei beni e al fatto che non sono stati mai abitati.

L2 - Stima sintetico comparativa.

Il valore di mercato medio puro preso come base per il metodo sintetico comparativo è pari a **1550 €**, tale valore verrà svalutato considerando le condizioni in cui si trovano gli alloggi. Ad ogni caratteristica verrà associato un coefficiente, tutti i coefficienti moltiplicati fra loro genereranno il **coefficiente finale** che moltiplicato per il valore al mq medio ci condurrà al valore effettivo.

Coefficienti di Differenziazione	
Coefficiente di età	0,95
Mancanza di finiture	0,75
Incremento per passaggio da SIL a SUL	1,10
COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (CGU)	0,7838
Determinazione del valore degli appartamenti €/mq	
Determinazione del valore degli appartamenti = Valore Immobile (OMI) x CGU	1215 €/mq

Il primo coefficiente di differenziazione indica la data di costruzione dell'immobile, edificato a partire dal 2005 e mai abitato; il secondo porta ad una svalutazione del bene poiché la casa manca di finiture (porte battiscopa, sanitari), il terzo coefficiente ci consente di incrementare il valore medio poiché i dati dell'OMI sono stati emanati considerando la Superficie Esterna lorda, quindi comprensiva di muri perimetrali.

Il valore al mq derivante dal metodo sopra descritto è pari a 1215, €/mq

L3 Stima Analitica per capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione dei redditi è volta ad individuare il più probabile valore di mercato partendo dal reddito che un immobile può produrre. Il saggio di capitalizzazione medio è stato ricavato dai valori OMI relativi agli affitti per mq rilevati nella zona di interesse. Il saggio di capitalizzazione r medio viene ricavato utilizzando la seguente formula

$$r (\text{saggio di capitalizzazione}) = a (\text{reddito annuale}) / V (\text{Valore dell'immobile})$$

saggio di capitalizzazione medio	
a = Reddito annuo degli appartamenti €/mq	61,2 €/mq
V = Valore degli appartamenti €/mq	1550 €/mq
$r = a / V$	3,95%

R medio così ottenuto dovrà essere corretto al fine di ricondurlo al nostro caso specifico; valutate quindi le influenze ascendenti e le influenze discendenti, otterremo un saggio di capitalizzazione che descrive effettivamente la capacità dell'alloggio di produrre reddito.

influenze ascendenti / discendenti	
Immobile da completare per essere affittato	1,0%
casa indipendente senza spese di condominio	-0,5%
disposizione degli spazi destinata a single o coppie	0,2%
TOTALE	0,7000%

Il primo parametro incrementa r perché l'immobile per essere affittato e vissuto deve essere terminato con il montaggio delle finiture e di alcune parti impiantistiche; il secondo decrementa r , facendo aumentare il valore, perché i due appartamenti essendo indipendenti non sono gravati da spese condominiali, il terzo descrive la situazione distributiva degli spazi, entrambi i beni sono dotati di una vasta zona giorno, ma hanno una sola camera da letto, il target di affittuari sarà quello dei single e delle giovani coppie.

Ricavato il saggio di capitalizzazione r , questo dovrà essere applicato al reddito netto che l'appartamento può produrre, dalla tabella seguente si evince che il reddito lordo ricavato dalle tabelle OMI è stato epurato per una quota pari al 10% della sua consistenza in relazione alle tasse e alle spese di gestione che potrebbero gravare sui beni.

Determinazione del saggio di capitalizzazione r	
Saggio di capitalizzazione = saggio di capitalizzazione medio + infl. ascendenti e discendenti	4,6480%
reddito annuo lordo al mq	€ 62,20
Spese di gestione e tasse (10% reddito lordo)	€ 6,22
reddito netto	€ 55,98
Valore €/mq = Reddito annuo degli appartamenti (€/mq) / saggio di capitalizzazione r (%)	1204 €/mq

Il reddito netto, capitalizzato con un tasso del 4,648%, genera un valore di mercato pari a 1204 €/mq

L4 Sintesi valutativa

I valori ottenuti con il metodo sintetico comparativo e con il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi sono riportati nella seguente tabella, dalla loro media aritmetica ricaviamo il più probabile valore di mercato degli immobili.

Determinazione del Valore €/mq - media aritmetica dei valori ottenuti dalle due stime	
Valore ottenuto con la stima per comparazione (€/mq)	1215 €/mq
Valore ottenuto con la stima per capitalizzazione dei redditi (€/mq)	1204 €/mq
VALORE DEGLI APPARTAMENTI	1209 €/mq

Il più probabile valore di mercato al mq degli immobili oggetto di stima è pari a 1197 €, applicando questo dato alla superficie commerciale di ciascun bene otteniamo:

Immobile A (fg 26 part.IIa 945 sub 3-7-11) = 80 mq x 1209 = 96.720 €

Immobile B (fg 26 part.IIa 946 sub 3-7-11) = 80 mq x 1209 = 96.720 €

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
P. CARBONI



In relazione alla mancanza del rivestimento e della ringhiera delle scale di ingresso rilevata nell'immobile B, rispetto all'immobile A, il valore dell'appartamento con accessori denominato B verrà svalutato di ulteriori 2500 €, il valore che ne conseguirà sarà il seguente:

Immobile B (fg 26 part.lla 946 sub 3-7-11) = 96.760 € - 2500 € = 94.220 €

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dell'immobile contraddistinto al NCEU del Comune di Coreglia Antelminelli al foglio 26 part.lla 945 sub 3- 7- 11 graffato è pari a 96.640 €, in cifra tonda **97.000 €**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile contraddistinto al NCEU del Comune di Coreglia Antelminelli al foglio 26 part.lla 946 sub 3- 7- 11 graffato è pari a 94.140 €, in cifra tonda **94.000 €**

Civitavecchia 10/09/2014

Arch. Paola Carboni



Paola Carboni

Allegati

Allegato 1. Rilievo degli immobili oggetto di Perizia

Allegato 2. Documentazione Fotografica



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONOLOGICO

N. 11436/1

Addi 15-09-2014 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente
il Signor AZZE PAOLA CARBONI

documento CARTA IDENTITA N. AS5150067

rilasciato da CORTONE di LAGONEGRO il 03-06-2011

il quale chiede di asseverare con giuramento il sueseso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che
egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto
all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

• Letto, confermato e sottoscritto.

Paola Carboni



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CANCELLIERE CIVILE
ROBERTO